

# 所有者不明土地問題に関する 民法改正

## 第3回 所有者不明土地等管理制度等の創設 (令和5年4月1日施行)

# 1. 所有者不明土地等の管理に関する課題と民法改正

## (1) 所有者不明土地・建物管理制度の創設

旧民法では、財産を管理する人が不在の場合の財産管理制度として、不在者財産管理人制度や相続財産管理人制度が設けられていました。

しかし、これらの制度は人単位で財産全般を管理することから、個々の不動産の管理にまで目が行き届かない場合があり、また、所有者が管理を放置しているような事案には適用されないため、土地・建物が管理されないまま放置されることによって危険な状態になることもありました。

今回の改正法では、特定の土地・建物のみの特化して管理を行う所有者不明土地管理制度及び所有者不明建物管理制度を創設し（新民法264の2～264の8）、裁判所により選任された管理人が管理されていない土地や建物を管理することを可能としました。

## (2) 管理不全土地・建物管理制度の創設

所有者による管理が適切に行われず、荒廃・老朽化等によって危険を生じさせる管理不全状態にある土地・建物は、近隣に悪影響を与えることとなっています。

また、このような土地・建物は、所有者の所在が判明している場合でも問題となります。

旧民法では、危険な管理不全土地・建物については、物権的請求権や不法行為に基づく損害賠償請求権等の権利に基づき、訴えを提起して判決を得、強制執行をすることによって対応することとしています。しかし、管理不全状態にある不動産の所有者に代わって管理を行う仕組みが存在しないため、対応が困難となっていました。

今回の民法改正では、裁判所への請求により、管理人による管理を命ずる処分を可能とする管理不全土地・建物管理制度を創設（新民法264の9～264の14）しました。

裁判所により選任された管理人を通じて適切な管理を行い、管理不全状態を解消することが可能となりました。

## 2. 所有者不明土地等管理制度（所有者不明土地・建物管理制度）

新設された所有者不明土地等管理制度は、所有者不明（所有者の所在が不明）の土地・建物（以下「土地等」）について、管理の必要があると認められる場合に、裁判所が管理人を選任する制度です。（民法264条の2～264条の8）

### (1) 申立て権者

選任を請求できるのは、所有者不明土地等の管理について利害関係を有する「利害関係人」であり、具体的には、以下に該当する者などです。（264条の2第1項）

- ① 土地等の管理不全により不利益を被るおそれがある隣接地の所有者
- ② 土地等を時効取得したと主張する者
- ③ 土地等を取得してより適切な管理をしようとする公共事業の実施者

- ④ 土地等を取得してより適切な管理をしようとする民間の買受希望者

(2) 管理対象範囲（264条の2第2項、264条の3第1項、264条の8第2項）

選任された管理人の管理の対象となる範囲は、

- ① 所有者不明土地・建物
- ② 土地等にある所有者の動産
- ③ 管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）
- ④ 建物の場合は、借地権等の敷地権

(3) 管理人の権限（264の3Ⅱ、264の8Ⅴ）

- ① 裁判所の許可を得ることなく行える行為
  - ・ 保存行為
  - ・ 対象土地等の性質を変えない範囲内での利用・改良行為

## ② 裁判所の許可を得たうえで行う行為

- ・ 売却
- ・ 債務の弁済
- ・ 訴えの提起
- ・ (所有者不明建物管理人について) 建物の取壊し

## (4) 管理人の義務 (264の5、264の8V)

- ・ 所有者に対する善管注意義務
- ・ 数人の共有者の共有持分に係る管理人は、その対象となる共有者全員のために誠実公平義務を負う。

## (5) 管理人の報酬 (264の7I・II)

管理人は、所有者不明土地等(予納金を含む)から、裁判所が定める額の費用の前払・報酬を受ける(費用・報酬は所有者の負担)

(6) 売却代金等の金銭管理（非訴訟法90Ⅷ・ⅩⅥ）

土地・建物の売却等により金銭が生じたときは、管理人は、供託をすることができ、その場合は、その旨を公告しなければならない。

(7) 金銭管理（非訴訟法91Ⅴ、Ⅹ）

金銭が生じたときは、管理人がその金銭を供託をした場合、その旨を公告しなければならない。

### 3. 管理不全土地等管理制度（管理不全土地管理制度・管理不全建物管理制度）

新設された管理不全土地等管理制度は、所有者による管理が適切に行われず、他者への権利侵害があるかそのおそれがある土地について、裁判所が管理人を選任する制度です。（民法264条の9～264の14）

#### (1) 管理不全土地・建物の例

- ① ひび割れ・破損が生じている擁壁を土地所有者が放置しており、隣地に倒壊するおそれがあるケース
- ② ゴミが不法投棄された土地を所有者が放置しており、臭気や害虫発生による健康被害を生じているケース

## (2) 申立て権者

選任を請求できる「利害関係人」は、管理不全土地等の管理に利害関係を有する「利害関係人」をいい、具体的には、

(1) に該当する関係者で以下などが該当します。(民法264条の9第1項, 264条の14第1項)

- ① 倒壊のおそれが生じている隣地所有者
- ② 被害を受けている者

## (3) 管理の対象となる財産

- ① 管理不全土地 (建物)
- ② 土地 (建物) にある所有者の動産
- ③ 管理人が得た金銭等の財産 (売却代金等)
- ④ 建物の場合はその敷地利用権 (借地権等) にも及ぶ

※管理不全土地上に管理不全建物があるケースで、土地・建物両方を管理命令の対象とするためには、土地管理命令と建物管理命令の双方を申し立てる必要があります。

#### (4) 管理人の権限 (264の10)

- ① 裁判所の許可を得ることなく行える行為
  - ・ 保存行為
  - ・ 対象土地等の性質を変えない範囲内での利用・改良行為
- ② 裁判所の許可を得たうえで行う行為
  - ・ 「保存行為」「性質を変えない範囲内での利用・改良行為」以外の行為
- ③ 管理人が行う管理行為の例
  - ・ ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事
  - ・ ゴミの撤去、害虫の駆除

\*対象の土地等について処分行為を行うためには、所有者の同意が必要です。

\*所有者は従来通り、対象の土地・建物の管理や処分を行うことができます。

## (5) 管理人の義務（264の11、264の14Ⅳ）

- ① 所有者に対する善管注意義務
- ② 数人の共有者の共有持分に係る管理人は、その対象となる共有者全員のために誠実公平義務を負う。

## (6) 管理人の報酬（264の13Ⅰ・Ⅱ、264の14Ⅳ）

管理人は、管理不全土地等（予納金を含む）から、裁判所が定める額の費用の前払・報酬を受ける（管理費用・報酬は、所有者の負担）

- \* 「民法の改正（所有者不明土地関係）の主な改正項目について」（法務省）参照
- \* 「民法等の一部を改正する法律」（法務省）参照
- \* 民法・不動産登記法部会資料（43）参照
- \* 民法・不動産登記法部会資料（50）参照